

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future à long terme insuffisamment équipée.

L'urbanisation immédiate est interdite dans les conditions du présent règlement. L'ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou révision du P.L.U.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

Une partie de la zone est soumise à l'arrêté préfectoral du 26 mars 1990 sur la protection du champ captant de Fouchy (voir servitude AS1 sur le plan n°2a « Servitudes d'Utilité Publique » et dans le document n°4 « Liste des Servitudes d'Utilité Publique » du P.L.U.).

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur sont interdites.
- Dans les périmètres définis par l'arrêté préfectoral du 26 mars 1990 sur la protection du champ captant de Fouchy (voir servitude AS1 sur le plan n°2a « Servitudes d'Utilité Publique » et dans le document n°4 « Liste des Servitudes d'Utilité Publique » du P.L.U.), toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne respectent pas les prescriptions dudit arrêté sont interdites (ledit arrêté est annexé dans le document n°4 du P.L.U.).

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article 1 :

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.
- L'aménagement, ou l'extension des constructions existantes.
- L'extension des activités existantes.

- Les dépôts de véhicules à l'air libre liés à une activité existante.
- Les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'il ne s'agisse pas d'éoliennes.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - . aux installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - . aux installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou occupation du sol située dans un périmètre défini par l'arrêté préfectoral du 26 mars 1990 sur la protection du champ captant de Fouchy doit respecter les dispositions dudit arrêté (cet arrêté est annexé dans le document n°4 « Liste des Servitudes d'Utilité Publique » du P.L.U.)

EAU POTABLE

- Tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

ASSAINISSEMENT

La gestion des eaux usées et des eaux potables est encadrée par le règlement du service de l'assainissement de la Communauté de l'Agglomération Troyenne (C.A.T.).

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.
- Les effluents d'origine non domestiques ne peuvent pas être rejetés dans le réseau public sans qu'ils aient été préalablement autorisés par convention spéciale de déversement entre la C.A.T., le fermier de l'assainissement et le pétitionnaire.

Eaux pluviales

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

- Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées,...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

EXCEPTION

- L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être situées à au moins :
 - . 5,00 mètres de l'alignement des voies
 - . 5,00 mètres des voies ferrées

- Les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire, doivent être implantées :
 - . à l'alignement des voies ou en retrait par rapport à celui-ci
 - . en limite des voies ferrées ou en retrait par rapport à celles-ci
- Ces règles s'appliquent également :
 - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.
- Toutefois, les constructions dont la hauteur, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, n'excède pas 3,00 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les pointes de pignons et cheminées), peuvent être implantées en limites séparatives.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 6,00 mètres des berges de tous les cours d'eau à l'air libre ou busés, fossés et plans d'eau.
- Les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire, doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait par rapport à celle(s)-ci.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4,00 mètres.
- Cette règle d'implantation ne s'applique pas :
 - . aux installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, ne doit pas dépasser 7,00 mètres.
- La hauteur des installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que la hauteur des constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, est limitée à 18,00 mètres.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture ou élément architectural typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard...), ou portant atteinte par son aspect à son environnement, est interdite.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

◆ Forme et volumétrie :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit être proche de celles des constructions environnantes.
- Toutefois, les toitures terrasses ou à une pente, végétalisées ou non, peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles contribuent à son esthétique.
- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

◆ Matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent contribuer à l'esthétique de la construction.

Toitures :

- . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle

ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.

- . Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.
- . Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemples : tuiles canal, lauses,...).
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés.
- Les dessins ou peintures destinés à imiter des matériaux (tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc.) sont interdits.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

◆ Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :

- . Les clôtures doivent être constituées :
 - soit de dispositifs rigides à claire-voie reposant ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
 - soit de haies vives doublées ou non par un des éléments cité ci-dessus.
- . Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- . La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres.
- . Cette hauteur peut être imposée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

- Sur les limites séparatives :

- . Les clôtures pleines ou non pourront avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.

- Dans tous les cas :
 - . Les sujets dits décoratifs, tels que statues ou autres représentations, présentant un caractère ostentatoire, sont interdits.
 - . Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
 - . Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, bâches, tôles,...) sont interdits.
 - Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas, pour des raisons de sécurité ou de nuisance, aux clôtures qui doivent respecter des dispositions spéciales.

- ◆ Installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.